

**Ein-/ Zweifamilienhaus mit Garten im Ortszentrum - 20 km
südlich von Wien**



gartenseitige Hausansicht

Objektnummer: 95018

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2440 Gramatneusiedl
Baujahr:	1977
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	198,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Garten:	310,00 m ²
Keller:	110,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 218,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,98
Kaufpreis:	470.000,00 €
Betriebskosten:	130,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Elisabeth Greutter

Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien



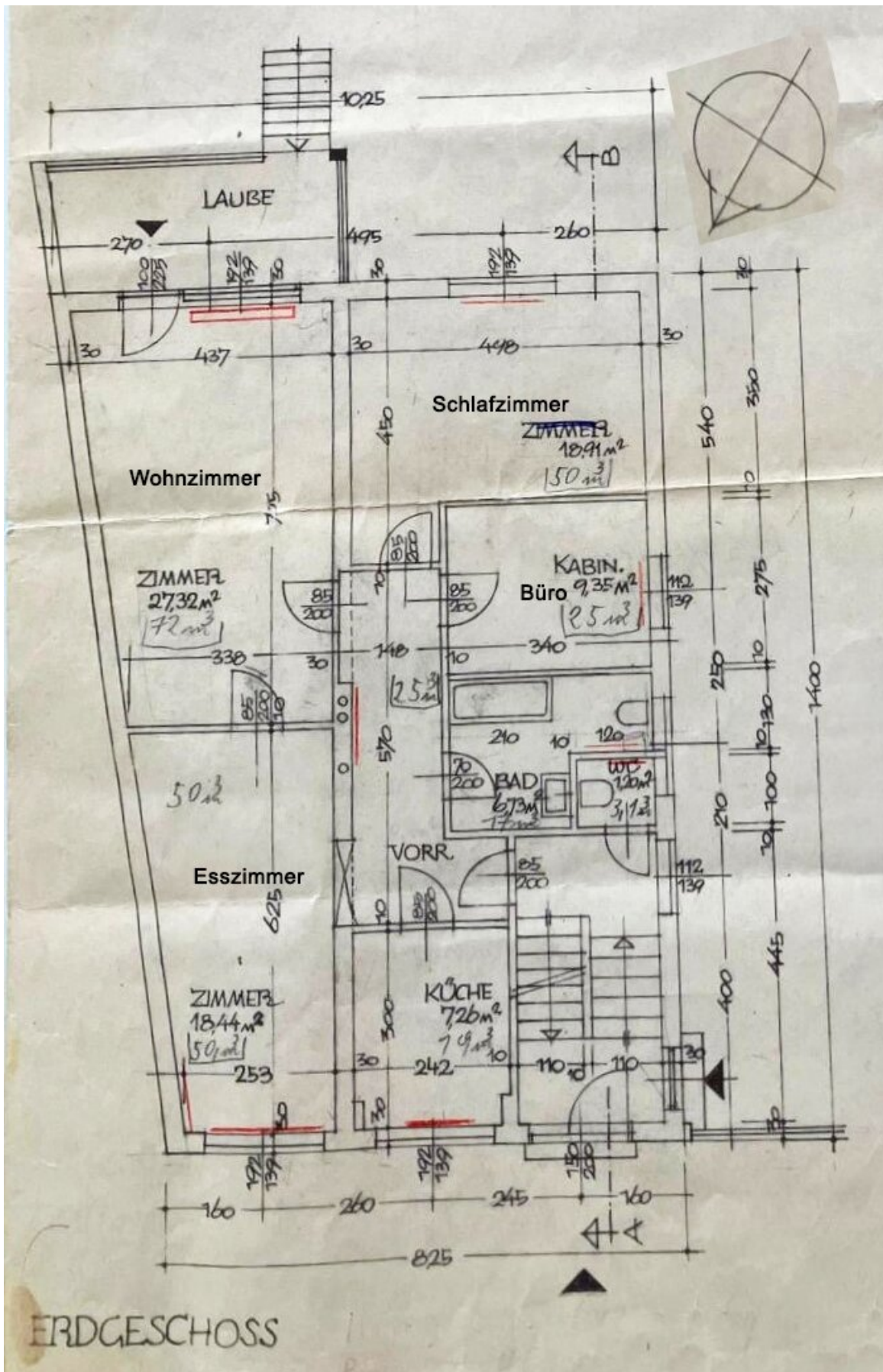


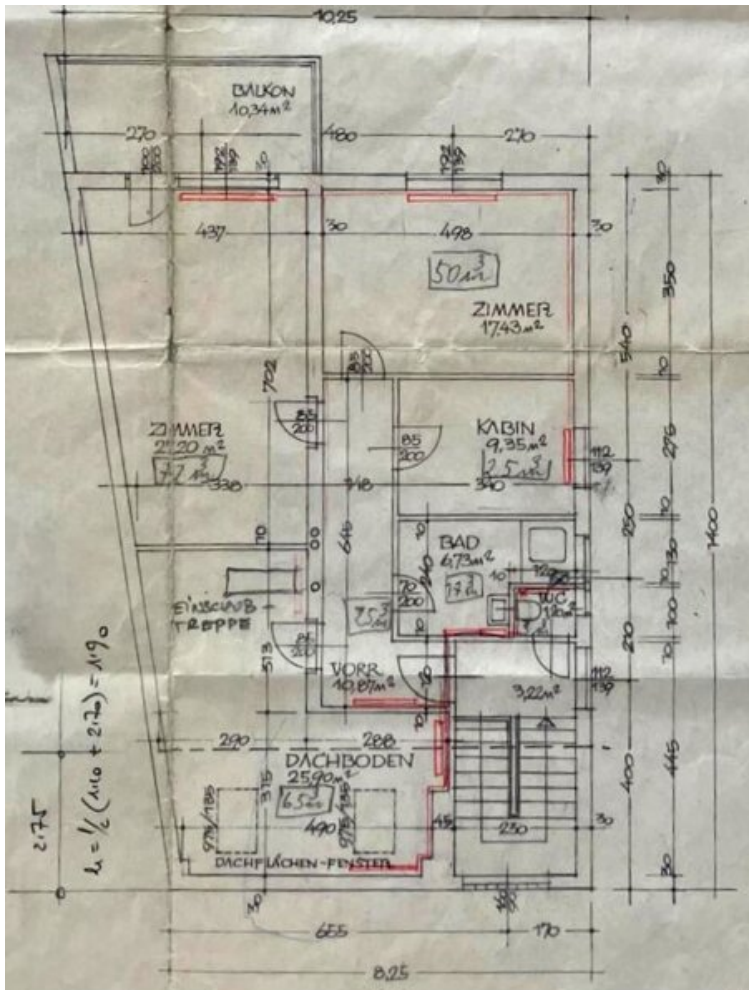




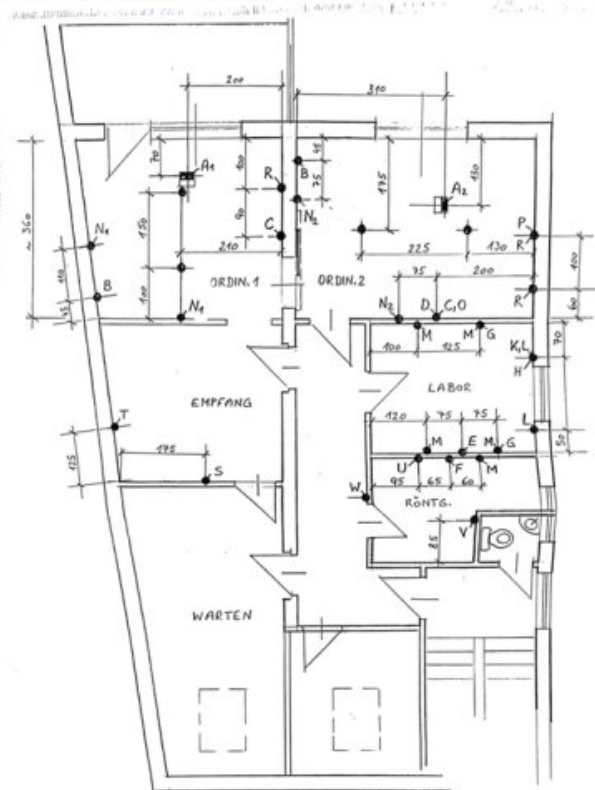




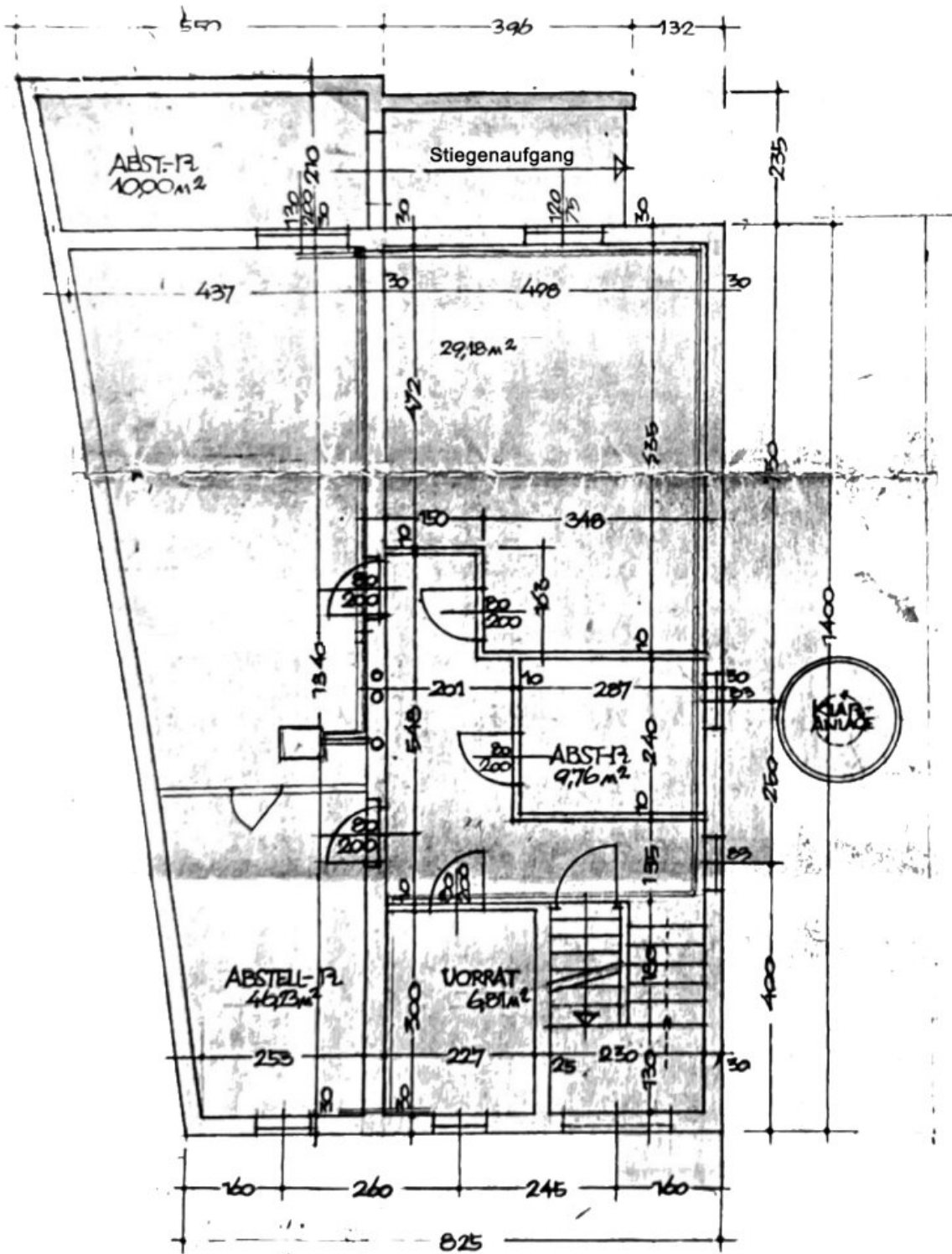




Dachgeschoss
Auswechselplan



Dachgeschoss
Ordinationsumbau



KELLER

Objektbeschreibung

Das im Jahre **1977 gekuppelt, in massiver Ziegelbauweise errichtete Wohnhaus** befindet sich nur **150 Meter vom Kreisverkehr im Ortszentrum von Gramatneusiedl** entfernt.

Sämtliche **Infrastruktureinrichtungen** der im Bezirk Bruck/Leitha befindlichen Marktgemeinde, von Kindergarten, Volks- und Mittelschule über verschiedenste Gastronomiebetriebe und Supermärkte bis hin zu Apotheken, Allgemeinmedizinerin, Postamt, Banken und eine Tag und Nacht besetzte Polizeistation sind im nahen Umkreis, auch **fußläufig erreichbar**, angesiedelt.

Der **Bahnhof Gramatneusiedl** mit Park+Ride bietet mit REX oder S-Bahn **direkte Verbindungen** z.B. **zum Wiener Hauptbahnhof**, den man schon nach **16 Minuten** erreicht, oder in die Bezirkshauptstadt Bruck/Leitha, die man nach zwölf Minuten erreicht. Mit dem Auto kommt man in ca. **20 Minuten zur südlichen Wiener Stadtgrenze**.

Das **vollunterkellerte Haus** bietet derzeit knapp **200 m² Wohnfläche**, verteilt auf **zwei Wohneinheiten**, eine im Erdgeschoß. die andere im ausgebauten Dachgeschoß, außerdem einen etwa **310 m² großen, eingezäunten Garten**.

Die **Wohnung im Erdgeschoß** unterteilt sich in einen zentralen Vorraum, ein Wohnzimmer mit Wintergarten, ein separates Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, ein Büro sowie Badezimmer und separates WC. Die Wohnung im **Dachgeschoß** hat etwa den **gleichen Grundriss**, wurde allerdings in eine **Zahnarztpraxis mit zwei Behandlungsräumen** (ehemals Wohnzimmer und Schlafzimmer), Empfang, Wartezimmer (ehemals Esszimmer), Labor (ehemaliges Kabinett) und Röntgen (ehemals Badezimmer) umgebaut. Statt dem Wintergarten gibt es hier einen **Balkon mit herrlichem Gartenblick**.

Es gibt einen Hausbrunnen, eine Grandewasser-Anlage, Klimaanlage sowie eine Alarmanlage im Stiegenhaus und im Büro. Die Beheizung erfolgt über einen Gas-Brennwertkessel mit 22,45 kW mit einem Warmwasserspeicher (363 Liter) der Firma Elco Klöckner.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <3.500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap